



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okrasní soud Praha-východ rozhodl samostatně Mgr. Janou Chudíkovou ve věci

žalobkyně: **Město Říčany, IČO 00240702**
sídlem Masarykovo náměstí 53/40, 251 01 Říčany
zastoupené advokátkou Mgr. Janou Zvyrtek Hamplovou
sídlem Olomoucká 36, 789 85 Mohelnice

proti
žalovaně:

zastoupená advokátkou JUDr. Zuzanou Smítkovou, Ph.D.
sídlem Trojanská 12, 120 00 Praha 2

za účasti vedlejšího účastníka 1.:

za účasti vedlejšího účastníka 2.

za účasti vedlejšího účastníka 3.

zastoupená advokátem Mgr. Ondřejem Šurgenem
sídlem Štefánikova 1/65, 150 00 Praha 5

o určení neplatnosti smlouvy

takto:

- I. Návrh žalobkyně, kterým se domáhala určení neplatnosti smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu, označené č. 63/2003-E, uzavřené dne 11.11.2002 mezi žalobkyní a žalovanou, na jejím základě měla být uzavřena smlouva o převodu

Shoda s převpisem potvrzuje Ludmila Čokříčková

vlastnictví bytu č. 1910/27, bytu 1+kk umístěného ve 3. nadzemním podlaží budovy č. p. 1910 stojící na pozemku parc. č. st. 3007 o výměře 951 m² v k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany, okres Praha východ, zapsaném na LV č. 5751 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, se zamítá.

- II. Návrh žalované na určení platnosti smlouvy uvedené shora pod bodem I výroku rozsudku, se zamítá.
- III. Řízení o návrhu žalované na nahrazení projektu vůle žalobkyně k převodu vlastnictví bytu č. 1910/27, bytu 1+kk umístěného ve 3. nadzemním podlaží budovy č. p. 1910 stojící na pozemku parc. č. st. 3007 o výměře 951 m² v k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany, okres Praha východ, zapsaném na LV č. 5751 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, žalované za kupní cenu 100 Kč, se vylučuje k samostatnému řízení.
- IV. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované na náhradu nákladů řízení částku ve výši 14 580,50 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám zástupkyně žalované.
- V. Žalobkyně je povinna zaplatit vedlejším účastníkovi 1) na náhradu nákladů řízení částku ve výši 600 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.
- VI. Žalobkyně je povinna zaplatit vedlejším účastníkovi 2) na náhradu nákladů řízení částku ve výši 1 200 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.
- VII. Žalobkyně je povinna zaplatit vedlejším účastníkovi 3) na náhradu nákladů řízení částku ve výši 14 580,50 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám zástupce vedlejšího účastníka.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobou ze dne 20.12.2019 domáhá určení neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí, o převodu vlastnického práva k bytové jednotce. Tvrdí, že v roce 1997 jí byla v souvislosti s výstavbou bytového domu č. p. 1910 stojícího na pozemku parc. č. st. 3007, v k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany, (dále jen „bytový dům“ či „polyfunkční dům“) poskytnuta od Ministerstva pro místní rozvoj ČR účelová domce na výstavbu 36 bytů, za podmínky, že po dobu 20 let od ukončení kolaudačního řízení bude bytový dům užíván k nájemnímu bydlení. Bytový dům byl kolaudován v roce 1998. Ještě před jeho kolaudací byly uzavřeny s budoucími nájemci jednotlivých bytových jednotek smlouvy o půjčce a smlouvy o budoucí nájemní smlouvě na byt, na jejichž základě tyto nájemci poskytl žalobkyni půjčku pro dostavbu bytového domu, s tím, že po kolaudaci s nimi budou uzavřeny nájemní smlouvy a zapůjčené finanční prostředky si budou postupně tzv. odbylovat. V roce 2002 došlo k zápisu bytových jednotek v bytovém domě, jakožto samostatných nemovitých věcí a následně byly na základě usnesení zastupitelstva žalobkyně s nájemci uzavřeny smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu, k němuž měli nájemci nájemní právo, a to za kupní cenu 100 Kč s tím, že budoucí smlouva o převodu vlastnictví bytu bude uzavřena do 1.1.2020.

Žalovaní za shora uvedených okolností uzavřela s žalobkyní dne 11.11.2002 smlouvu o smlouvě budoucí o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví k bytové jednotce č. 1910/27 o velikosti 1+kk umístěné v 3. NP shora uvedeného bytového domu (dále jen „smlouva o smlouvě budoucí“).

Žalobkyně při přípravě realizace smluv o převodu vlastnictví k bytu zjistila, že byt byl smlouvy o smlouvě budoucí připravován a uzavírán na základě usnesení zastupitelstva žalobkyně, nebyl zveřejněn záměr žalobkyně uzavřít předemtné smlouvy ve smyslu ust. § 39 odst. 1 zákona o obcích (ve znění platném do 31. prosince 2002), podle kterého záměr obce prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec Shodu s prorpisem potvrzuje Ludmila Čokáčová

zveřejni po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v orgánech obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný. Předmětné listiny smluv ani nenesou doložku ve smyslu st. § 41 odst. 1 zákona o obcích. Žalobkyně se proto domnívá, že se jedná o absolutně neplatné smlouvy ve smyslu ust. § 39 odst. 1 zákona o obcích, a to i vzhledem k ustálené judikatuře (viz. např. rozsudky Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 128/2009, 33 Cdo 796/2013 nebo 32 Cdo 1785/2017).

Smlouva o smlouvě budoucí je nadto neplatná i proto, že nebyla ze strany žalobkyně transparentně zdůvodněna odchýlkou od ceny obvyklé kupní vzhledem k úplatných převodů jednotlivých bytových jednotek (ve smyslu § 39 odst. 2 zákona o obcích). Cena za převod dle Smlouvy o smlouvě budoucí činí 100 Kč, přičemž poskytnuté půjčky ze strany nájemníků byly fakticky tzv. odbytelné, a proto nelze ani uvažovat o tom, že by nájemníci ve finále fakticky cokoli přispěli na výstavbu bytového domu.

Žalobkyně je přesvědčena, že existuje nálezatý právní zájem ve smyslu § 80 o.s.ř. na tom, aby bylo soudem určeno, že je Smlouva o smlouvě budoucí neplatná, a to pro porušení ust. § 39 odst. 1,2 zákona o obcích. Uzavržením původních smluv by mohly vzniknout milionové škody žalobkyni jako jednotce územní samosprávy, která je povinna se ze zákona chovat hospodárně.

Žalovaná nárok žalobkyně nenazývá; má za to, že Smlouva o uzavření budoucí smlouvy je platná a účinná a zavazuje obě strany k uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví k bytu č. 1910/27 za sjednanou kupní cenou ve výši 100 Kč. K historickému kontextu uvedla, že v letech 1997 a 1998 proběhla výstavba polyfunkčního domu na Komenckého náměstí č.p. 1910, Říčany, s bytovými a nebytovými jednotkami. Žalobkyně tím chtěla podpořit bytovou výstavbu v obci, neměla však dostatek finančních prostředků na realizaci výstavby. Oslavila proto veřejnost s nabídkou možnosti získat nové bydlení v tomto domě. Podmínkou bylo složení žalobkyni určené finanční částky na výstavbu a jako protiplnění měli zájemci získat nové byty do užívání a následně po uplynutí 20 let do vlastnictví (což byla podmínka státní dotace). Žalovaná o toto projevila zájem, byla žalobkyni vyznamenána, že jí byl přidělen byt, jehož cena činí 218 500 Kč. Žalovaná tuto částku žalobkyni uhradila a následně dne 30.11.1998 s žalobkyní uzavřela nájemní smlouvu č. 38/98-B. Žalobkyně navrhla formálně konstruovat smluvní vztah účastníky jako „půjčku“ a „nájemní vztah“, když podmínky státní dotace žalobkyni neumožňovaly převést byty zájemcům do jejich vlastnictví ihned, ale až po uplynutí doby 20 let. Navržený právní rámec měl garantovat zájemcům, že byty budou moci v mezidobí užívat, než na ně obec převede vlastnictví k bytům. Z pohledu žalované proto představovala „bezúročná půjčka“ ve skutečnosti formu a způsob úhrady ceny bytu, kterou určila žalobkyně v dopise ze dne 15.12.1997. Nelze se domnívat, že by žalovaná poskytla žalobkyni bezúročnou půjčku (zvláště, když si sama uvedené prostředky musela půjčit od banky za bankovní úrok 14,5 % p.a.), pokud by za to neočekávala příslibem budoucí převod bytu. Částka 218 500 Kč navíc odpovídala tehdejšímu cenám, za které žalobkyně prodávala obecní byty.

Dne 11.11.2002 strany uzavřely smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu, v níž se žalobkyně zavázala, že do 1.1.2020 uzavře se žalovanou smlouvu o převodu vlastnictví k bytu za cenou 100 Kč. Předmětná smlouva byla utvářením veřejného příslibu žalobkyně daného na zaměření počítku zájemcům o byty, že po uplynutí stanovené dvacetileté lhůty jim budou byty převedeny do vlastnictví. Je tak zřejmé, že žalovaná vstupovala do právního vztahu se žalobkyní s dobrou vírou a legitimním očekáváním, že na ni žalobkyně po uplynutí 20 let převede vlastnické právo k bytu. Převod se měl realizovat za symbolickou částku 100 Kč (specifikovanou ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytů), když cenou bytu určenou žalobkyní v dopise ze dne 15. 1.2 1997 ve výši 218 500 Kč žalovaná v plné výši předem uhradila. Dohra vůči žalované byla utvářena následným právním jednáním a chováním žalobkyně v dalších letech. Když se v listopadu 2002 změnilo vedení obce, tak to bezprostředně po svém

Shodn.: peropisem potvrzuje Ludmila Čokličová

nástupu provedlo kontrolu smluv o smlouvách budoucích o převodu bytů v domě č.p. 1910, aniž by sledovalo jakžkoliv pokrytí. Platnost smluv nebyla zpochybněna, tedy ani v průběhu dalších více jak 17 let, a to obcí ani nikým jiným. Dne 17.7.2019 zastupitelstvo žalobkyně usnesením č. 19-07-007 schválilo zveřejnění záměru uzavřít řídné Smlouvy o převodu vlastnictví bytu na základě dosud uzavřených Smluv o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu, týkajících se bytových jednotek v budově č.p. 1910. K obrátu v postoj žalobkyně došlo v listopadu 2019, kdy byla veřejnost na jednání zastupitelstva dne 13.11.2019 informována o tom, že žalobkyně nechala právně posoudit smlouvy o uzavření budoucích smluv o převodu vlastnictví bytů v budově č.p. 1910, se závěrem, že smlouvy jsou absolutně neplatné. Jako důvod neplatnosti bylo označeno nedohledané zveřejnění záměru uzavřít smlouvy o uzavření budoucích smluv o převodu vlastnictví bytů v domě č.p. 1910.

Ohledně namítaných důvodů neplatnosti upozorňuje, že všechny tyto důvody mají pramenit z porušení zákonných povinností žalobkyně a jsou tedy k ní žalobkyně. Tvzení žalobkyně o nezveřejnění záměru je postaveno na skutečnosti, že žalobkyně ve svém archivu nedohledala důkaz o zveřejnění záměru. Nedohledání určité listiny samo o sobě nepostačuje k potvrzení domněnky, že taková listina neexistovala. Proti argumentu žalobkyně navíc stojí prohlášení tehdejšího starosty Františka Váby a bývalé tajemnice Ing. Miroslavy Vojnákové, že dle jejich převzetí záměr řídné zveřejněn byl. V zápisech z řádných zasedání zastupitelstva žalobkyně konaných dne 19.12.2001 a dne 27.3.2002, se v souvislosti s budoucí úpravou vlastnických vztahů k městským bytům výslovně zmiňuje záměr vlastník po 20 letech a navrhuje se vyhotovit prohlášení vlastník ve vztahu k nemovitostem č.p. 1910,1999 a 2000 v k.ú. Říčany. Dne 23.10.2003 zastupitelstvo tento proces zavázalo schválením prohlášení vlastník a textu smlouvy o smlouvě budoucí na převod bytu v domě č.p. 1910. Záměr převodu bytů v domě č.p. 1910 byl ještě výslovně schválen na zastupitelstvu dne 17.7.2019. Schválení záměru zastupitelstvem tak lze považovat za řídné učinění. První doklady se navíc shodují na závěru, že pro splnění zákonné podmínky zveřejnění záměru obce uzavřít smlouva postíží zveřejnění samotného usnesení, kterým byl záměr obce schválen a záměr tak nemají být zveřejněn jako samostatný dokument (rov. Fotěšil, L., Furek, A., Hejč, D., Chmelík, V., Rigel, F., Škop, J. Zákon o obcích. Komentář. 1. vydání Praha: C. H. Beck, 2019, str. 223 - 249). Stalo se tak shora uvedenými usneseními zastupitelstva. Pokud by snad záměr řídné zveřejněn nebyl, lze tento nedostatek dodatečně zhojit, stejně jako doplnění doložky dle § 41 odst. 1 zákona o obcích na jednotlivých smlouvách. Žalovna rovněž odkázala na princip ochrany dobré víry toho, kdo jedná v souladu s akty orgánů veřejné moci (v této souvislosti odkázala např. na nálezy Ústavního soudu, sp. zn. IV. ÚS 150/01, ze dne 9.10.2003).

Pokud jde o námitku žalobkyně, že nebyla řídné zdůvodněna odchylka od obvyklé ceny, upozorňuje, že zákon neurčil právní formu, v jaké má být odůvodnění odchylky učiněno. Ani výslovně nestanovil, že absence zdůvodnění automaticky způsobuje neplatnost. Zároveň má za to, že odchylka od ceny obvyklé v daném případě plyne z výše popsané počáteční participace budoucích kupujících na výstavbě bytů v domě č.p. 1910 a veřejného příklidu žalobkyně daného v letech 1997 a 1998, že na ně byty převede po uplynutí 20 let. Tato skutečnost byla opakovaně projednávána veřejně na zastupitelstvech žalobkyně i na setkáních s veřejností. Bez počátečních finančních příspěvků zájemců o byty by město nebylo schopno výstavbu objektu vůbec realizovat. Nemohlo by využít ani poskytnutou státní dotaci, která pokrývala část nákladů na výstavbu bytů (v rozsahu, v jakém nebyly náklady pokryty příspěvky zájemců). Zákon nadto výslovně nepožaduje, aby důvody pro odchylku byly výslovně deklarovány v přípatém usnesení či jině. Nejvyšší správní soud ve své judikatuře dovodil, že odchylka od obvyklé ceny je odůvodněna, pokudliže příslušné důvody existovaly v době rozhodování, byli s nimi seznámeni ti, kdo o dané odchylce rozhodují, tyto důvody jsou legitimní (obzvoji z hlediska § 38 odst. 1, resp. § 35) a je možné jejich existenci prokázat v době rozhodování. Samotné formální nezaznamenání

Shodu s prvopisem potvrzuje Ludmila Čokříšová

důvodu v písemné formě nespůsobje porušení § 39 odst. 2 zákona o obcích (Srov. rozsudek NSS ze dne 17. 1. 2018, č. j. 3 As 302/2016-43).

Žalovani žije více jak 22 let v legitimním očekávání, že na ni žalobkyně převede byt, jak slíbila a zavázala se. Byt, na jehož pořízení si žalovani musela vzít v roce 1998 úvěr a dlouhou dobu jej splácela. Dnes, když úvěr splatila, ji s ohledem na věk žádá banka nový úvěr neposkytne. Jiný nemovitý majetek žalovani nemá ani jej nikdy nevládla. Podobně jako ostatní budoucí kupující společnosti na to, že se v roce 2020 stane vlastníkem bytu a nebude již platit nájemné. Podle toho hospodařila (nespodíla si prostředky na úhradu soudně tržní ceny bytu) a soudně změna postoje obce je pro ni těžká. Až do závěru roku 2019 přitom nic nenarvědělo tomu, že by měla být situace jiná. Žalovani byla vždy slabší smluvní stranou, která akceptovala podmínky nastavené žalobkyní. Ta také připravovala veškerou smluvní dokumentaci, ve spolupráci s odborníky (územními i externími právníky). Žalovani se na jejich přípravě nepodílela. Důvody případné neplatnosti napadené smlouvy tak leží zcela mimo jakoukoliv odpovědnost žalované. Za daného stavu věci by bylo zcela amorální a nespravedlivé, aby žalobkyně profitovala z toho, že snad v roce 2002 nedodržela požadavky zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, při uzavření napadené smlouvy s žalovanou.

Žalovani má právo na ochranu své dobré víry a legitimního očekávání, že s ní žalobkyně uzavře smlouvu o převodu vlastnictví bytu. Podle Ústavního soudu dobrá víra vytupuje jako kolektiv obecně platný pro občanské právo (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 16. října 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06). Ochranné ochrany legitimního očekávání odkázala na nálezy Ústavního soudu ze dne 16. června 2005, sp. zn. I. ÚS 353/04. Rovněž odkázala na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22.2.2017, sp. zn. 29 Cdo 4476/2016, které se věnuje právní zásadě nemo turpitudinem suam allegare potest (§6 odst. 2 o.z.) jakožto přímo aplikovatelnému pravidlu pro rozhodování soudů. Žalobkyně ještě v létě 2019 postupovala tak, že žalovani neměla důvod pochybovat, že hodlá splnit záměr převodu bytu na žalovanou. Na svém zasedání dne 17.7.2019 zastupitelstvo žalobkyně sdělilo zřejmý záměr uzavřít s nájemci (tedy i žalovanou) smlouvu o převodu vlastnictví bytu. Jednání žalobkyně je tak třeba posuzovat též v intencích ustanovení § 1729 o.z. Rovněž odkazuje na ust. § 40a zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, podle kterého se neplatnost právního úkonu nemůže dovolávat ten, kdo ji sám způsobil. Stejný princip je zakotven i v § 579 o.z. V daném případě je to žalobkyně, která měla porušením zákonného postupu při uzavření smluv neplatnost způsobit. Žalobkyně proto není oprávněna se dovolávat neplatnosti smlouvy uzavřené se žalovanou. Odkázala též na ust., § 3 odst. 2, písm. f) o.z. dle kterého nikomu nelze odepřít co mu po právu náleží.

Pokud by soud vyhověl žalobě žalobkyně, došlo by podle jejího názoru k porušení obecně uznávaných zásad spravedlnosti a práva. Za situace, kdy plnou odpovědnost za případnou neplatnost smlouvy nese žalobkyně, by učení její neplatnosti, nemohlo být nahrazeno jinak než jako nespravedlivé vůči žalované. Ustanovení § 3 odst. 3 o.z. přitom klade důraz na zachování obecně uznávaných zásad spravedlnosti a práva. Zástupci žalobkyně, kteří v letech 1997 až 2002 vystupovali za obec a uzavírali smluvní vztah se žalovanou, pro žalovanou představovali odborníky v oblasti občanského práva. Plně se spoléhala na spřícnost a platnost žalobkyní předložených návrhů smluv a na to, že žalobkyně při svém jednání dodržela předepsaný zákonný postup. Podle § 3 o.z. platí, že kdo se veřejně nebo ve styku s jinou osobou přihlíží k odbornému výkonu jako příručník určitého povolání nebo stavu, dává tím najevo, že je schopen jednat se znalostí a pečlivostí, která je s jeho povoláním nebo stavem spojena. Jedná-li bez této odborné péče, jde to k jeho tíži.

3. Žalovani vyzvala žalobkyni k uzavření smlouvy o převodu bytu dne 7.11.2019 a dále opětovně dne 31.3.2020. Vzhledem k tomu, že žalobkyně svůj závazek nedodržela a smlouva o převodu bytu s žalovanou do dnešního dne neuzavřela, podala žalovani vzájemný návrh, kterým se domáhá, aby soud nahradil podle § 30a obč. zák. souhlas žalobkyně s uzavřením smlouvy o

Shoda s prvopisem potvrzuje Ludmila Čokříšová

převodu bytu a užití oblah smlouvy tak, jak navrhuje žalovaná. Pro případ, že soud dospěje k závěru, že smlouva o uzavření budoucí smlouvy je absolutně neplatná, požaduje aby soud uložil žalobkyni povinnost nahradit žalované veškerou škodu, která jí v důsledku neuzavření smlouvy o převodu vlastnictví bytu vznikla.

4. Podáním ze dne 22.6.2020 do řízení vstoupili jako vedlejší účastníci na straně žalované. Uvedli, že stejně jako žalovaná jsou nájemci bytu v době č.p. 1910 v Říčanech a proto mají právní zájem na výsledku tohoto sporu. Podáním ze dne 29.7.2020 dále vstoupila do řízení jako vedlejší účastník straně žalované, která je rovněž nájemcem bytu v domě č.p. 1910. Žalobkyně proti vstupu vedlejších účastníků do řízení nicého nemamřala.
5. Vedlejší účastnice ve věci samé vyjádřila obdobně jako žalovaná. Uvedla m.j., že z věcného pohledu není důvod pochybovat o tom, že naplnění smluv o smlouvách budoucích není v rozporu se zájmy obce. Jak potvrdili funkcionáři žalobkyně, v době uzavření smluv o smlouvách budoucích byl postup veřejně prezentován způsobem obvyklým u žalobkyně v té době a byl tak zcela transparentní. V tomto směru ostatně nikdo nevytýkal žalobkyni dotaz jakýchkoliv nedostatků a uzavření smluv se nestalo předmětem nezohledněného nebo výtek ze strany členů orgánů žalobkyně ani občanů. Naopak v průběhu doby, na kterou byla smlouva o smlouvě budoucí uzavřena, byly opakovaně projednávány a zastupitelstvem žalobkyně schvalovány dodatky ke smlouvám o smlouvách budoucích bez nejmenších připomínek. Dokonce ani současně vedení žalobkyně nijak věcně nezospornuje dobrou víru nájemníků a jejich pozici při uzavření smluv o smlouvách budoucích, projekta nehodnotí jako nehošpodařný nebo nepřehledný, protože městu jednoznačně prospěl v řadě ohledů (udržení obyvatel, posílení občanské vybavenosti, příjem žalobkyně z pronájmu nebytových prostor). Jediné, čím současně vedení žalobkyně argumentuje, jsou formální nedostatky a obavy z osobní odpovědnosti v případě naplnění smluv o smlouvách budoucích, resp. i v případě opakovaného naplnění všech předpokladů převodu orgány žalobkyně (zveřejnění, projednání, schválení).
6. Vedlejší účastnice uvedla, že předmětný polyfunkční dům byl vybudován kromě státní dotace též díky půjčkám od pozdějších nájemců bytů a nebytových prostor v domě. Žalobkyně poskytla pozemek. Dle dostupných informací finanční půjčka od budoucích nájemců prakticky pokryla cenu vybudovaných bytů a byla podle nájemcům vrácena odečtem z placeného nájemného, které nájemci po doporčizovací době neplatili. Půjčka byla sjednána jako bezúročná, zmíšená úroky, které nájemci bytů nepožadovali, byly fakticky od nich dazem žalobkyni, přičemž v rozhodné době činily úroky z půjček od bank 14,5 % ročně. Zisk žalobkyně odpovídající výši nájemní nežádavých úroků z poskytnutých půjček tak dosahuje nezaměřitelné výše. Nadto v současně době v domě sídlí v nebytových prostorech řada subjektů (Kooperařiva Insurance Group, ČSOB pojišťovna, Gabi café, knihovna a Zdravotnická záchraná služba Středočeského kraje), jejichž přítomnost ve městě je pro žalobkyni přínosem jak z hlediska ekonomického (půjčky z pronájmu), tak i pro občany k zajištění jejich ekonomických, kulturních a zdravotních potřeb. Předmětný dům tak byl a je přínosem pro žalobkyni, přičemž bez půjček pozdějších nájemců by nestál, neboť by město nespĺnilo podmínky dotace.
7. Vedlejší účastník uvedl, že tehdy před 20 lety, když hledal nějaké bydlení tak se dostalch o této možnosti, kdy to bylo o tom, že by městu složil nějaké peníze a po 20 letech to bude převedeno do výlučného vlastnictví. S tímto takto vřichní počítali. Tehdy byl i problém si zajistit financování, neboť hypotéku by na nájemní bydlení nikdo nedal. Od začátku byla takto situace jasná, vřichní ; tím počítali a vřichní v Říčanech o tomto věděli.
8. Z předložených listinných důkazů a nesporných tvrzení účastníků byl zjištěn následující skutkový stav: Žalobkyně je vlastníkem domu č. p. 1910 stojícího na pozemku parc. č. st. 3007, v k. ú. Říčany u Prahy (*ovládáno společně s kateřinou nemovitostí*). Žalobkyně tento bytový dům vytvářela mj. na základě dotace poskytnuté om Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, přičemž dle Shodu ; propřísem potvrzuje Ludmila Čokřelová

podmínek dotace nesměl být dům po dobu 20 let od kolaudace převeden na jinou osobu a byty v něm směly být využívány pouze pro účely trvalého nájemního bydlení (průkazná Smlouva o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů v obci ze dne 20.4.1998 včetně dodatku č. 1, Smlouva č. 57-99-M s výjimečným zřizovatelem ze dne 11.5.1999). Zalování na základě Smlouvy o půjčce a Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě na byt č. 20/198-M, uzavřené dne 12.1.1998 poskytlá žalobkyni částku 218 500 Kč jako bezúročnou půjčku, s tím, že na její úhradě se započítává nájemné k předmětnému bytu (průkazná předmětnou smlouvou o půjčce a příjmovým pokladničním dokladem ze dne 12.1.1998 a 23.3.1998, smlouvou o úvěru ze dne 29.1.2018 a dodatkem ke smlouvě o půjčce č. 52-71025-1 ze dne 29.1.1998). Nájemní vztah zalované k předmětnému bytu byl založen Nájemní smlouvou č. 28/98-B ze dne 30.11.1998 ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 23.12.2002, kterým došlo v důsledku Prohlášení bodový ke změně v označení předmětu nájmu (průkazná předmětnou nájemní smlouvou, sepsáním o příchodu bytu ze dne 2.11.1998, Výjimek k podpisu Smlouvy o půjčce a Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě ze dne 15.12.1997).

9. Dopisem žalobkyně ze dne 24.10.2002 byla žalovaná vyzvána k podpisu smlouvy o smlouvě budoucí; bylo uvedeno, že v případě zájmu bude vzorová smlouva k nahlédnutí v kanceláři odboru správy majetku města. Žalobkyně jako budoucí prodávající a žalovaná jako budoucí kupující, následně dne 11.11.2002 uzavřely Smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnické bytu, na základě které se stany zavázaly do 1.1.2020 uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce č. 1910/27 v č. NP za kupní cenou 100 Kč, smlouva byla sepsána JUDr. Natašou Reichlovou, sídlem Hrněchův 3, 130 00 Praha 3.
10. *ve svém sdělení ze dne 6.12.2019* adresovaném žalobkyni uvedla ohledně toho zda smlouvy o smlouvách budoucích obstarávaly jednání doložím a zda byly zveřejněny ve smyslu zákona o obcích, že má za to, že tyto skutečnosti ověřovalo již zastupitelstvo města vzešlé z komunálních voleb v listopadu 2002, dle odělení bývalých zastupitelů byla provedena kontrola smluv a bylo konstatováno, že smlouvy byly řádně uzavřeny v souladu se zákonem. Rovněž uvedla, že veškeré dispozice s majetkem se vždy řádně zveřejňovaly, informační povinnost splňovaly úřední deska a Říčníký kurz. V té době se na úřední desce zveřejňovaly i všechny zápisy z jednání Zastupitelstva města. Ohledně převodu bytů mj. v domě č.p. 1910 bylo zadáno znou a zastupitelstvem města vypracování prohlášení vlastníkům k budoucímu převodu bytů po 20 letech po dobu vazání dotace a realitní kanceláři bylo zadáno zajištění veškerých právních náležitostí včetně vypracování budoucích smluv o převodu. Ohledně stanovení kupní ceny uvedla, že v té době bylo zastupitelstvem řešeno, aby byly rovné cenové podmínky pro převody bytů a budoucího převodu bytů č.p. 1999 a 2000 a vzhledem k cenám za prodej bytů v rámci privatizace bytového fondu. Bytový fond město nechťelo vlastnit, chtělo pouze umožnit lidem možnost bydlení a to s podporou státní dotace a jejich vlastních prostředků. Záměrem Města bylo po uplynutí lhůty 20 let uskutečnit převod těchto bytů do osobního vlastnictví i s ohledem na to, že samotní nájemci stavbu spolu se státem předem financovali. V té době, když nájemci č.p. 1910 složily v roce 1997 částky přes 220 000 Kč za byty 1+kk, se prodávaly v rámci privatizace bytového fondu za 25 % odhadní ceny, tj. cca 60 000 Kč.
11. *ve svém sdělení ze dne 7.12.2019* adresovaném žalobkyni uvedl, že město mělo zájem řešit bytovou situaci výstavbou bytových jednotek. Město bylo vybráno v rámci programu Ministerstva pro místní rozvoj pro výstavbu velkého bytového domu. Město však nemělo dostatek finančních prostředků. Možnost poskytnutí půjčky město od budoucích nájemců byla konzultována s vrchním ředitelem sekce bytové politiky na Ministerstvu pro místní rozvoj, dle něhož to bylo možné. Dotace a půjčka městu měla pokrýt náklady na realizaci bytových jednotek. Možnost přilákat se do tohoto programu byla zveřejněna v Kurým a také výzvou do potrubních schránek včetně podmínek pro výběr uchazečů. Na následujících veřejných setkáních byla nabídnuta možnost po odbytí 20. let převést tyto byty do vlastnictví.

Shodou s prvopisem potvrzuje Ludmila Čokříšová

12. Ze *zápisu č. 8 ze zasedání Zastupitelstva městského zastupitelstva dne 19.12.2001* (PM 836/01, usnesení 8/01-VI/58) bylo zjištěno, že byl projednán a schválen postup budoucí úpravy vlastnických vztahů k městským bytům po 20 letech, kdy „tento termín byl dán do podmínek pro výstavbu bytů se státní podporou, pak je možná změna vlastník“; bylo konstatováno, že bude vhodnější dům nadělovat v Prohlášení vlastník na jednotlivé u-ty.
13. Ze *zápisu č. 2/02 ze zasedání Zastupitelstva městského zastupitelstva dne 27.3.2002* (PM 1088/02) bylo zjištěno, že na základě výše uvedeného usnesení zastupitelstva, zadala Rada Města vypracovat prohlášení vlastník firmě KONVEST spol. s r.o.
14. Ze *zápisu č. 7 ze zasedání Zastupitelstva městského zastupitelstva dne 23.10.2002* (PM 1643/02, usnesení 7/02-4/1, 7/02-4/2) bylo zjištěno, že bylo schváleno Prohlášení vlastník a vzáorní Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnicki bytu (po 20 letech), kterou vypracovala realitní kancelář JUDr. Reichlové.
15. Ze *zápisu č. 10 ze zasedání Zastupitelstva městského zastupitelstva dne 3.12.2003* bylo zjištěno, že byl projednán postup budoucí úpravy vztahů k bytům v domě č.p. 1910 (PM 0093/2003). Bylo konstatováno, že nájemci bytů v domě č.p. 1910 půjčili městu Říčany na výstavbu bytů finanční částku odpovídající cca vykázkované budoucí ceně bytu. Půjčky, které byly městu poskytnuté před zahájením výstavby nových bytů, byly bezúročné. Tuto částku si nájemci postupně odbydnli. Byty ve výše uvedeném domě mají zůstat po dobu 20 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí (tj. od 19.2.1999 do 18.2.2019) jako byty nájemní - to je podmínka poskytnutí dotace. Usnesením Zastupitelstva města Říčany č. 7/02-4/3 ze dne 23.10.2002 byly řešeny vlastnické vztahy k těmto bytům po uplynutí výše uvedených lhůt, a to formou uzavření „Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnicki bytu“ v souladu s Prohlášením vlastník budovy č.p. 1910 zapísané do katastru nemovitostí dne 4.11.2002. Smlouvy na jednotlivé byty byly již podepsány. Dále byla řešena otázka jak řešit budoucí vlastnické vztahy s nájemci, kteří vstupují do nájemního vztahu poděp a nepřijíždí městu stejnou částku jako ostatní nájemci. Rovněž bylo konstatováno, že v zájmu města je, aby byty byly po uplynutí 20 let privatizovány včasně najednou a vznikla situace, kdy v domě zůstanou několik bytů nájemních a ostatní byty v osobním vlastnicki.
16. Ze *zápisu č. 15-07 ze zasedání Zastupitelstva městského zastupitelstva dne 17.7.2019* (PM 103/19, usnesení č.19-07/007) bylo zjištěno, že Zastupitelstvo konstatovalo, že a základě usnesení ZmŘ č. 7/02-4/1 až 4/3 byla odobcházena vzáorní smlouva o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnicki bytu pro byty a toto bylo vloženo do katastru nemovitostí. Následně byly uzavřeny Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnicki bytu s nájemníky, kteří byty užívali na základě nájemní smlouvy s tím, že v termínu do 1. 1. 2020 s nimi budou uzavřeny žádné Smlouvy o převodu vlastnicki bytu na základě zákona č. 72/1994 Sb. a za cenu 100 Kč. Pro potřeby opěnění zákonných podmínek převodu vlastnicki je třeba usnesení Zastupitelstva města Říčany a zveřejnění záměru převodu na úřední desce, proto OSM předkládá tento materiál. Jedná se o bytové jednotky, které byly postavené v r. 1998 se státní dotací s tím, že část prostředků kryly půjčky od osob, se kterými byly po kolaudaci uzavřené nájemní smlouvy, a podmínkou poskytnutí dotace bylo, že byty nemají změnit vlastník po dobu 20 let od kolaudace. Zastupitelstvo schválilo zveřejnění záměru uzavřít žádné Smlouvy o převodu vlastnicki bytu na základě dosud uzavřených Smluv o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnicki bytu, týkajících se bytových jednotek v budově č.p. 1910 Komenického nám. v Říčanech, postavené na pozemku p. č. st. 3007, zapísané na LV č. 5751 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj Katastrální pracoviště Praha-východ (usnesení č.19-07/007).
17. *Výřev ze dne 7.11.2019 a následně ze dne 31.3.2020* žalovná vyzvala žalobkyni k uzavření smlouvy o převodu vlastnicki bytu.

Shodou s prvopisem potvrzuje Ludmila Čokříčlová

18. Ze zápisů z jednání Zastupitelstva ze dne 13.11.2019, č. 19-10, ze dne 18.12.2019, č. 19-11, ze dne 10.6.2020, č. 20-06 a emailové komunikace stran nebyly zjištěny žádné relevantní skutečnosti, v zájmadě se jedná o období trvání stran.
19. Hmotněprávní posouzení věci bylo v souladu s § 3028 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, (dále jen „o.z.“) založeno na právní úpravě zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“).
20. Podle § 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění účinném do 31.12.2002 (dále jen „zákon o obcích“) je obec je veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek. Obec vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících. Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech.
21. Podle § 38 odst. 1 zákona o obcích, ve znění účinném do 31.12.2002, platí, že majetek obce smí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonně vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Obec vede evidenci svého majetku.
22. Podle § 39 odst. 1 zákona o obcích, ve znění účinném do 31.12.2002, platí, že záměr obce prodat, směřat nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v orgánech obce vyřešením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný. Podle odst. 2 při uplatnění převodu majetku se cena jednává spravedla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylna od ceny obvyklé smí být zdůvodněna.
23. Podle § 41 zákona o obcích, ve znění účinném do 31.12.2002 platí, že podmiňuje-li zákon platnost právního úkonu obce předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem, opatří se listina ověřující tento právní úkon doložkou, již bude potvrzeno, že tyto podmínky jsou splněny.
24. Podle § 39 obč. zák. ve znění účinném do 31.12.2013, je neplatný právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se ptáči dobrým mrávům.
25. Podle § 1 odst. 1 o.z. ustanovení právního řádu upravující vzájemná práva a povinnosti osob vytvářejí ve svém souhrnu soukromé právo. Uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného. Podle odst. 2 nezakazuje-li to zákon výjimečně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchýlně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.
26. Podle § 2 odst. 1 o.z. každé ustanovení soukromého práva lze vykládat jenom ve shodě s Listinou základních práv a svobod a ústavním pořádkem vůbec, se zásadami, na nichž spočívá tento zákon, jakož i s trvalým zájmem k hodnotám, které se tím chrání. Rozjeďe-li se výklad jednotlivého ustanovení pouze podle jeho slov s tímto příkazem, smí mu ustoupit. Podle odst. 3 výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti užívaní obvyklé lidské citění.
27. Podle § 3 odst. 2 o.z. platí, že soukromé právo spočívá zejména na zásadách, že d) daný úlib zavazuje a smlouvy mají být splněny, f) nikomu nelze odepřít, co mu po právu náleží. Podle odst. 3 soukromé právo vytváří také s dalších obecně uznávaných zásad spravedlnosti a práva.
28. Podle § 5 odst. 1 o.z. kdo se veřejně nebo ve styku s jinou osobou přihlíží k odbornému výkonu jako příslušník určitého povolání nebo stavu, dává tím najevo, že je schopen jednat se znalostí a pečlivostí, která je s jeho povoláním nebo stavem spojená. Jedná-li bez této odborné péče, jde to k jeho úlib.

Shodou s nrovnosem porovnanie Ludmila Čokáčiková

29. Podle § 6 odst. 1 o.z. má každý povinnost jednat v právním styku poctivě. Podle odst. 2 nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vytvořil nebo nad kterým má kontrolu.
30. Podle § 7 o.z. se má za to, že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře.
31. Podle § 8 o.z. zjevně zneužití práva nepoživá právní ochranu.
32. Soud se nejprve zabýval otázkou náležitavého právního zájmu ve smyslu § 80 o.s.č., neboť předpoklad úspěšnosti žaloby na určení, zda má právní vztah nebo právo je či není, po procesní stránce spočívá v tom, že na požadovaném určení je náležitý právní zájem. Podle ustálené judikatury je náležitý právní zájem dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce, nebo kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým (např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24.2.1971, sp.zn. 2 Cz S/71). V rozsudku ze dne 25. února 2010, sp. zn. 30 Cdo 2027/2008 Nejvyšší soud mj. zaujal právní názor, že „jestliže je právní postavení žalobce zpočtybnáno písemnou smlouvou, na základě které má (teprve) dojít ke vkladu vlistovního či jiného věcného práva k nemovitosti do katastru, resp. jestliže vyplovení neplatnosti takové smlouvy, podle které dosud nebyl povolen vklad do katastru, by mohlo mít příznivý vliv na právní postavení žalobce, lze přípustnost žaloby ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o.s.č. dovodit. V projednávané věci soud dovazuje existenci náležitavého právního zájmu žalobkyně na požadovaném určení neplatnosti předmetné smlouvy, neboť je (objektivně vzato) způsobilé odstranit právní stav nejistoty účastníků.
33. Soud však nedovodil náležitavý právní zájem žalované na určení platnosti předmetné smlouvy, neboť jejím určením by se právní postavení žalované žádným způsobem nezměnilo a proto návrh žalované pod bodem II. výroku rozsudku zamítl. Náležitavý právní zájem by za daného stavu měla žalovaná tehdy, neměla-li by k dispozici jiný právní prostředek, jehož prostřednictvím by mohla účinněji hájit svá práva. V tomto případě však takovou možnost má v podobě návrhu na nahrazení projevu vůle žalované, kterého ve svém vzájemném návrhu také využila. V podrobnostech soud odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 22 Cdo 2147/99, podle něhož lze-li žalovat o určení práva nebo právního vztahu, není dán náležitavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy, jež se tohoto práva nebo právního vztahu týká. Jestliže právní otázka (platnost smlouvy), o níž má být rozhodnuto, má povahu předběžné otázky ve vztahu k existenci práva nebo právního vztahu, není dán právní zájem na určení této předběžné otázky, lze-li žalovat přímo na určení existence práva nebo právního vztahu (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 3. 1996, sp. zn. II Odo 50/96, publikovaný v časopise Soudní rozhledy č. 5/1996).
34. Mezi stranami byla převážně většina tvrzení nesporná, předmětem sporu primárně byla otázka právního posouzení, tj. zda je smlouva o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlistovní bytu platná či nikoliv. Žalobkyně důvody neplatnosti smlouvy opírala především o dvě skutečnosti – jednak, o skutečnost, že záměr žalobkyně uzavřít předmetné smlouvy nebyl řádně zveřejněn ve smyslu ust. § 39 odst. 1 zákona o obcích, ve znění platném do 31. prosince 2002 a jednak, že žalobkyně transparentně nezdůvodnila odchýlím kupní ceny bytů od ceny obvyklé.
35. Obec vzato, je účelem právní úpravy publikace záměru obce mj. prodat nemovitý majetek především informovat občany o dispozicích s obecním majetkem; jde o to, aby příslušné úkony probíhaly transparentně, aby se o nich občané předem a včas dozvěděli, aby mohli upozornit na hrozící pochybení či nepravlivé hospodaření obce a případně aby měli možnost projevit svá práva a nabýt věci, resp. práv plynoucích z obecního majetku. Účel publikace záměru obce prodat nemovitost není naplněn jen tehdy, obdrží-li listina obecního sdělení o záměru převést nemovitost a výzvou občánům k předložení jejich nabídek. Tento účel může být splněn i v případě, že je zveřejněn záměr obce prodat nemovitost konkrétním zájemci, s jasnou a určitou identifikací nemovitosti a s výzvou občánům uplatnit v zákonné lhůtě připomínky k zamýšlenému převodu.

Shodu s prvopisem potvrzuje Ludmila Čokličová

36. Soud má na základě provedeného doložení za prokazné, že uzavření Smlouvy o půjčce poskytnuté žalovanou žalobkyni, uzavření nájemné smlouvy i následně uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí o převodu bytové jednotky bylo jednovlivě provázáno a směřovalo k převodu předmětného bytu do vlastnictví žalované. Pokud žalobkyně namítala, že nájemci si půjčku trv. odbydli, a nelze ji proto zohlednit při posouzení kupní ceny bytu, nelze odhlédnout zejména od zjištění ze zápisů z jednání Zastupitelstva žalobkyně, kde žalobkyně již v roce 2001 řešila budoucí postup úpravy vlastnických vztahů a za tím účelem nechala zhotovit Prohlášení vlastnicka, kde specifikovala jednotlivé bytové jednotky (tento postup byl následně aprobován na jednání Zastupitelstva dne 27.3.2002 a 23.10.2002). Z obsahu těchto zápisů je zřejmé, že tento postup byl nepochybně zvolen právě proto, aby došlo k jednoznačné specifikaci bytových jednotek za účelem jejich dalšího převodu na nájemce, když současně se schválením Prohlášení vlastnicka byla schválena i vzorová Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu (po 20 letech).
37. Stejně tak pokud žalobkyně namítala, že nebyla dostatečně zdůvodněna odchylka kupní ceny od ceny obvyklé, soud nezohlednil tento argument důvodně. Obecně platí, že pokud dojde k odchylce od ceny obvyklé, musí být tato odůvodněna. Forma ani obsah zdůvodnění, však nebyla zákonem o obcích stanovena. Proto postačí, pokud zdůvodnění odchylky ceny bude součástí zápisu z jednání příslušného orgánu obce. V daném případě bylo zápisem zastupitelstva dostatečně ověřeno, na základě jakých skutečností bylo přistoupeno ke kupní ceně v symbolické výši 100 Kč. Ze zápisu ze zasedání Zastupitelstva žalobkyně ze dne 3.12.2003 totiž vyplývá, že obec chtěla stanovit jak do budoucna řešit převod vlastnictví k bytům s těmi nájemci, kteří měli půjčky neposkytny. Implikací z tohoto bodu zasedání lze dovodit, že důvodem pro symbolickou kupní cenou bylo právě poskytnutí předmětné půjčky, naopak u nových nájemců bylo v plném požadovat cenu obvyklou.
38. Soud zde odkazuje na příslušné rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové, pobočky v Pardubicích, ze dne 20. 7. 2016, čj. 52 A 32/2016-126 kde byl mj. konstatováno, že „obce není povoleno při prodeji nemovitého majetku svých orgánů uzavřít ekonomicky nevýhodnější nabídku a máj v mezinárodní § 38 a § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, rozhodnout, že určitou nemovitou sítí prodeje i za cenu nižší než obvyklou v nejvyšší nabídce reagují na zřejmý zájem, pokud má za to, že to je v jejím zájmu, resp. v zájmu občanů obce. Takový postup je ovšem nutno odůvodnit, a to způsobem odpovídajícím okolnostem konkrétního případu, přičemž postačí, budou-li důvody rozhodnutí zastupitelstva obce sestávat z předsedání (důvodové) zprávy k návrhu příslušného usnesení a z rozpravy předcházející přijetí příslušného usnesení.“ Obdobně vyplývá i ze žalované citovaného rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 17.1.2018, č. j. 3 Ač 302/2016-43, podle kterého „... Sřídovateli je možné dát za pravdu v tom, že odchýlení se žalované od ekonomicky výhodnější nabídky musí být odůvodněno. Je nutno nezbytně konstatovat také to, že výkon v tomto směru žádné výslovné pravidlo nestanoví. Jejimi slovy, jakkoliv je žádoucí, aby odůvodnění bylo zachyceno například v podkladěch pro rozhodnutí orgánu obce, respektive ideálně přímo v textu usnesení daného orgánu, zcela dostatečné je také zvalst: relevantních okolností a důvodů pro postup obce. Ty byy k dispozici předsědce s důkladnou znalostí okolností případu, jak je doležité dále uvedeno specifické odkazy na zjištění žalované a přílohy z doby, předcházející vydání napadeného rozhodnutí. Pouhá absence písemného odůvodnění v napadeném usnesení proto není v posuzované věci sama o sobě způsobilá založit neplatnost sčenu žalované.“
39. Soud tak má za to, že důvod, který žalobkyni vedl k odchýlení se od ceny obvyklé, byl dostatečně významný z jednání žalobkyně i vyjádření Zastupitelstva, spočívající právě v majetkové participaci žalované (a dalších nájemců) na výstavbě bytového domu a byl tak naplněn požadavek zákona (§ 39 odst. 2 zákona o obcích). Toto ostatně potvrdili ve svém vyjádření
40. Soud se dále zabýval námitkou neplatnosti z důvodu nezveřejnění záměru uzavřít smlouvu. Byť je zřejmé, že se záměr uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí nepodařilo dohledat a měla by tak být stížena absolutní neplatností, soud se domnívá, že je třeba přikládat za věrné

Shodu s prvopisem potvrzuje Ludmila Čokáčová

okolnostem sporu. Jednak nelze přehlédnout, že to byla žalobkyně, kdo zajišťoval prostřednictvím kanceláře JUDr. Natálie Reichlové formální Smlouvy o smlouře budoucí a související postup. Žalovaná byla pouze vyzvána, aby se dostavila ve stanovenou dobu k jejím podpisu. Smlouva jí ostatně nebyla před podpisem ani poskytnuta, mohla nahlédnout pouze na vzorovou smlouvu v kanceláři odboru správy majetku města. Současně se za tohoto stavu nezotožňuje se závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28.3.2006, sp.zn. 26 Cdo 2939/2006, podle kterého „...je nutno zdůraznit, že postavení nabyvatel jako fyzické osoby je jiné při nabytí věci od nabytém zvláštním práva a jiné při nabytém věcném ujednáním s veřejnoprávním subjektem. Vt druhém případě je vyžadována zvláštní kvalita nabyvatel ve vztahu k dořízení podmínek smlouvy, jak zdůraznil Ústavní soud s nálezy sp. zn. III US 721/2000 a IV. US 576/2000. Předsám však je třeba odkázat na právní závěr Nejvyššího soudu, vyložený v již zmíněném rozsáhlém sp. zn. 20 Cdo 899/99. Absolutní nepřijatelnost právního úkonu ve vztahu § 39 a. z. je podle dosavadního soudního objektivní kategorií, nezávislou na subjektivních okolnostech. Pro tuto nepřijatelnost není významné, že ji způsobilá jen jedna ze smluvních stran.“ V daném případě, je totiž zcela logické, že se žalovaná (a zjevně celá řada dalších ujednání) spolupěkala na žalobkyni, že všechny formální nezbytnosti zajišť. Ostatně i žalobkyně, se osoba nepochybně ve vztahu k obecnému zřízení práva znala, disponující dostatečným odborným aparátem, byla po dobu 20 let převáděna, že je vše v pořádku. Jen těžko tak lze požadovat stejnou míru opatrnosti a právního povědomí po žalované.

41. Dále nelze odhlédnout ani od legitimního právního očekávání žalované. Ústavní soud konstatuje poskytnutí legitimním právním očekáváním ochran, jak vyplývá např. z I. US 1737/03, podle kterého „Obecní soudy musí nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých účastníků sporu jsou ve hře, a poté, i přihlídnout ke všem rozhodným okolnostem daného případu, musí soudy rozhodnout tak, aby, je-li to možné, zřetelně zachováno z obou základních práv to nejvíce, a není-li to možné, pak dát přednost tomu základnímu právu, v jehož prospěch svědčí obecní úkon spravedlnosti, resp. obecní princip. Povinnost obecních soudů rozpoznat základní práva a poskytnout mu ochranu plní tím spíše v případě, kdy v pozicovaném vztahu svědčí základní právo takto jiné straně sporu, zejména druhé straně zjevně hmotně základní právo (přirozené tj. právo na spravedlivý proces) nesvědčí a vzhledem k okolnostem ani svědčí nemůže, resp. v jejím postavení se odvíjí takto ústavní princip, nikoliv hmotně subjektivní základní právo... Principy právní jistoty, který by v předemné situaci se svých důsledcích mohl svědčit velkým účastníkům, se však lze dovolávat a lze ho považovat za korektiv ochrany legitimního očekávání pouze ve situacích, kdy se jej dovolává subjekt v dobré víře. Není-li subjekt v dobré víře, nemůže v jeho případě původní ani princip právní jistoty jakožto korektiv ochrany legitimního očekávání.“ V žalované otáčení nálezu I. US 353/04 Ústavní soud uvedl, že „Při svém dvou základních právu musí obecní soudy nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých účastníků sporu jsou ve hře, a poté, i přihlídnout ke všem rozhodným okolnostem daného případu, musí soudy rozhodnout tak, aby, je-li to možné, zřetelně zachováno z obou základních práv to nejvíce, a není-li to možné, pak dát přednost tomu základnímu právu, v jehož prospěch svědčí obecní úkon spravedlnosti, resp. obecní princip. Bylo by s rozporu i obecnou úkonu spravedlnosti, tj. s obecním přirozenoprávním principem pacta sunt servanda, poskytnout neutilitárního práva ochranu na úkor toho, v jehož prospěch má být ze smlouvy (a ve skutečnosti již dávno měla být) plněno tak, aby vlastnické právo svědilo jemu samostatně. Obecní soudy zcela přehlédly existenci základního práva nabyvatel na legitimní očekávání nabytí majetku, jehož ochranu měly vždy zjevně jako zřetelně ochranu vlastnického práva velkého účastníka. Bylo namířeno poskytnout ochranu základnímu právu nabyvatel který uplatnil § 3 odst. 1 občanského zákoníku.“
42. V daném případě žalované svědčí základní právo na legitimní očekávání nabytí majetku, jehož ochranu by měla být vždy brána v potaz. Žalované vzniklo smlouvou o uzavření smlouvy budoucí legitimní očekávání na převod bytové jednotky do jejího vlastnictví, přičemž tomuto nároku a z něj plynoucího legitimního očekávání je třeba poskytnout ochranu podle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Ústavní soud ostatně již vícekrát potvrdil ústavní ochranu legitimního očekávání (rov. nálezy Pl. US 2/02, Pl. US 50/04, Pl. US 51/06), když například uvedl, že „k principu legitimního očekávání s vztahem k judikaturu Evropského soudu pro lidská práva judikoval, že z ní zjevně vyplývá pojem ochrany legitimního

Shodu s prvopisem potvrzuje Ludmila Čokříšová

obtěžávaní jako majetková nároka, který byl již individualizován individuálním právním aktem, nebo je individualizovatelný přinejmenším na základě právní úpravy“ (srovnej např. nálezy I. ÚS 676/07).

43. Soud rovněž vřel, jako újma může zamítnutím žaloby vzniknout žalobkyni, nicméně se nedomní, že přiznání práv z předmetné smlouvy by mohlo nějak negativně poškodit žalobkyni či jeho další občany. Žalobkyně byla po dobu téměř dvaceti let převeděna o platnosti Smlouvy o smlouvě budoucí, chovála se v souladu s touto smlouvou a byla připravena dle ní plnit. Uzavršením smlouvy tak nemůže žalobkyni vzniknout žádná újma. Naopak v případě, kdy by bylo žalobě vyhověno, by žalobkyně ze svého, byť pravděpodobně neúmyslného opomenutí, těžila. Nelze odhlédnout ani od skutečnosti, že v totožné situaci jako žalovaní je dalších více jak třicet nájemců bytů.
44. Soud proto uzavřel, že pokud se žalobkyně po téměř dvaceti letech, co žalovaní byla v dobré víře, že s ní žalobkyně uzavře smlouvu o převodu bytu a kdy s ní žalobkyně jednala jako s budoucím kupujícím a činila kroky k uzavření smlouvy o převodu bytu, dovolí neplatnosti výše uvedené smlouvy o smlouvě budoucí, jeví se soudní tento postup jakožto rozporující se zásadou poctivosti v právních vztazích vyžadující čestnost, otevřenost a povinnost brát ohledy na zájmy druhé a v rozporu s legitimním právním očekáváním žalované a takovému jednání žalobkyně nelze poskytnout právní ochranu a proto soud žalobu zamítá.
45. Z důvodu hospodárnosti řízení soud vyloučil vzájemný návrh žalované o nahrazení projevu vůle, event. o náhradu škody k samostatnému řízení, neboť toto řízení si vyžaduje ještě další dokazování a současně bude vhodné, pokud v mezidobí bude postavena najisto (ve smyslu pravomocného rozhodnutí odvolacího soudu) otázka platnosti či neplatnosti Smlouvy o smlouvě budoucí jakožto předběžné otázky pro posouzení nároku na nahrazení projevu vůle z této smlouvy, event. nahrazení vzniklé škody.
46. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že přiznal žalované, která byla v řízení zcela úspěšná, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 14 580,50 Kč. Tyto náklady sestávají z nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1, § 7, § 9 odst. 3 písm. a) ve spojení s odst. 4 písm. b) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 50 000 Kč sestávající z částky 3 100 Kč za převezení a přípravu zastoupení dle § 11 odst. 1 písm. a) a. t., z částky 3 100 Kč za vyjádření ve věci samé ze dne 28.2.2020 dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., z částky 3 100 Kč za účast na jednání soudu dne 11.8.2020 dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. a z částky 1 550 Kč za účast při vyhlášení rozsudku dne 18.8.2020 dle § 11 odst. 2 písm. f) a. t. včetně čtyř panálských náhrad vřadají po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a daní z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 12 050 Kč ve výši 2 530,50 Kč.
47. Ve vztahu mezi žalobkyní a vedlejší účastnicí na straně žalované, soud rozhodl rovněž dle ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. a přiznal jí náhradu nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží částka 3 100 Kč za převezení a přípravu zastoupení dle § 11 odst. 1 písm. a) a. t., částka 3 100 Kč za návrh na vstup do řízení ze dne 29.7.2020 dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., částka 3 100 Kč za účast na jednání soudu dne 11.8.2020 dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. a částka 1 550 Kč za účast při vyhlášení rozsudku dne 18.8.2020 dle § 11 odst. 2 písm. f) a. t. včetně čtyř panálských náhrad vřadají po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a daní z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 12 050 Kč ve výši 2 530,50 Kč; tj. celkem částka 14 580,50 Kč.
48. Ve vztahu mezi žalobkyní a vedlejší účastnicí soud přiznal podle § 142 odst. 1 o. s. ř. vedlejší účastnici, která byla v řízení zcela úspěšná, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 1 200 Kč, sestávající se podle § 1 odst. 3 a § 2 odst. 3 vyhlášky č. 254/2015 Sb. z panálské náhrady ve výši 300 Kč za každý ze čtyř úkonů ve věci (tj. za návrh na vstup do řízení ze dne 22.6.2019, vyjádření ve věci samé ze dne 10.8.2020, účast na jednání dne 11.8.2020 a účast na vyhlášení rozsudku dne 18.8.2020).

Shodu s prvopisem potvrzuje Ludmila Čokličová

49. Ve vztahu mezi vedlejším účastníkem _____ a žalobkyní, soud přiznal podle § 142 odst. 1 o.s.ř. vedlejším účastníkovi, který byl v řízení zcela úspěšný, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 600 Kč, sestávající se podle § 1 odst. 3 a § 2 odst. 3 vyhlášky č. 254/2015 Sb. z paušální náhrady ve výši 300 Kč za každý ze dvou úkonů ve věci (tj. za návrh na vstup do řízení ze dne 22.6.2019 a účast na jednání dne 11.8.2020).
50. Povinnost k plnění byla vždy stanovena v obecné procesní lhůtě tří dnů (§ 160 odst. 1 věta první před středníkem o.s.ř.); náhrada nákladů řízení pak na zákonné platební místo (§ 149 odst. 1 o.s.ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Praze, prostřednictvím Okresního soudu Praha-východ.

Nesplní-li žalobkyně povinnosti uložené jí tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se oprávněná strana domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Praha 18. srpna 2020

Mgr. Jana Chudíková, v.r.
samosoudkyně